GEMEENTEBLAD
Officiële uitgave van gemeente Nijkerk.
Nr. 89414
28 september 2015

Gemeente Nijkerk - Huisvestingsverordening 2015

Raadsbesluit nummer 2015-024-B
De raad van de gemeente Nijkerk;
gelezen het collegevoorstel van 28 april 2015;
gelet op artikel 2, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014;

b e s l u i t : vast te stellen de

Huisvestingsverordening 2015

Paragraaf 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Begripsbepalingen
In deze verordening wordt verstaan onder:

college:
het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nijkerk;

huisvestingsvergunning:
de vergunning als bedoeld in artikel 7 van de wet;

mantelzorg:
hulp als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;

wet:
de Huisvestingswet 2014;

woningcorporatie:
toegelaten instelling als bedoeld in artikel 70 van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in de gemeente;

woningzoekende:
het huishouden dat in het regionaal register van woningzoekenden www.woningneteemvallei.nl is ingeschreven.

Artikel 2. Aanwijzing categorie woningen
1. Voor woonruimten in eigendom van woningcorporaties met een huurprijs beneden de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a van de Wet op huurtoeslag kan voorrang worden gegeven aan woningzoekenden uit een van de urgentiecategorieën als bedoeld in artikel 6.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op woonruimte als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onder a tot en met c van de Leegstandwet.

Paragraaf 2. Vergunningplicht

Artikel 3. Vergunningplichtige woonruimte
1. De in artikel 2, lid 1 aangewezen categorie woonruimte mag niet zonder huisvestingsvergunning, als bedoeld in artikel 4, voor bewoning in gebruik worden genomen of gegeven.
2. De in het vorige lid bedoelde vergunningplicht geldt niet als er geen woningzoekende uit een van de urgentiecategorieën als bedoeld in artikel 6 in aanmerking komt voor de desbetreffende woonruimte.

Artikel 4. Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning
1. Een aanvraag om een huisvestingsvergunning wordt ingediend door gebruikmaking van een door het college vastgesteld formulier.
2. Bij de aanvraag om een huisvestingsvergunning worden de volgende gegevens verstrekt:
   a. naam, contactgegevens, leeftijd, nationaliteit en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de aanvrager;
   b. omvang van het huishouden dat de nieuwe woonruimte gaat betrekken;

   c. huishoudinkomen;
   d. adres, naam van de verhuurder en huurprijs van de te betrekken woonruimte;
   e. beoogde datum van het betrekken van de woonruimte;
   f. indien van toepassing, een afschrift van de indicatie voor een woonruimte met een specifieke voorziening, en
   g. indien van toepassing, de urgentiecategorie waartoe de aanvrager behoort.

3. De huisvestingsvergunning vermeldt in ieder geval:
   a. een aanduiding van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
   b. aan wie de vergunning is verleend;
   c. het aantal personen dat de woonruimte in gebruik neemt.

Paragraaf 3. Urgentie

Artikel 5. Aanvraag urgentieverklaring

1. Een woningzoekende die voor de huisvesting dringend behoefte heeft aan (andere) woonruimte, kan bij het college een aanvraag indienen voor een urgentieverklaring tot het verkrijgen van woonruimte.
2. Een aanvraag wordt ingediend door gebruikmaking van een door het college vastgesteld formulier, en gaat vergezeld van de gegevens als bedoeld in artikel 4, lid 2, onder a tot en met c.
3. Bij de aanvraag wordt gemotiveerd aangegeven:
   a. welke urgentiecategorie als bedoeld in artikel 6 van toepassing is;
   b. wat de aard is van de persoonlijke problematiek;
   c. de relatie van deze problematiek met de huidige woonsituatie;
   d. de argumentatie op grond waarvan verhuizing binnen zes maanden absoluut noodzakelijk is.

Artikel 6. Urgentiecategorieën

1. Deze regeling kent de volgende urgentiecategorieën:
   a. woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang voor personen die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten;
   b. woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen, en waarbij voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
      - er is een ondersteuningsplan als bedoeld in de Verordening maatschappelijke ondersteuning 2015, waaruit blijkt dat er minimaal sprake is van interventieniveau 4;
      - aangetoond is dat door verhuizing van de mantelzorgverlener of -ontvanger de mantelzorger beter in staat is om de mantelzorg te blijven bieden;
      - het gebruik van een mantelzorgwoning biedt aantoonbaar geen oplossing.

   c. vreemdelingen met een verblijfsvergunning als bedoeld in artikel 28 van de wet;
   d. woningzoekenden die dakloos zijn na beëindiging van een opname in een psychiatrische inrichting, mits men vóór opname zelfstandig gehuisvest was in de gemeente;
   e. woningzoekenden die een zorgwoning in de gemeente moeten verlaten, omdat de partner van de betrokkene, die de indicatie had voor deze woning, niet meer in de woning verblijft;
   f. woningzoekenden die urgent woonruimte nodig hebben, en waarbij sprake is van een combinatie van de volgende situaties:
      - de woningzoekende heeft ten minste een geheel jaar voorafgaand aan de urgentie-aanvraag een zelfstandige legale woning in de gemeente bewoond;
      - er is een acute noodzaak om binnen zes maanden te verhuizen;
      - de noodsituatie is ontstaan buiten eigen schuld en kon door de woningzoekende niet worden voorzien;
      - er is sprake van meervoudige problematiek (combinatie van financiële, psychische en/of sociale problemen);
      - de problematiek heeft een directe relatie met de huidige woonsituatie;
      - de woningzoekende heeft aantoonbaar eerst zelf naar een oplossing gezocht, wat moet blijken uit activiteiten gedurende het half jaar voorafgaand aan de urgentie-aanvraag;
      - de woningzoekende is niet in staat om binnen zes maanden zelf voor passende huisvesting te zorgen, afgestemd op de persoonlijke omstandigheden.

2. Het college verleent de urgentieverklaring, indien aanvrager tot één of meerdere van de in het eerste lid genoemde urgentiecategorieën behoort.

3. Voordat het college een besluit neemt op een aanvraag om een urgentieverklaring voor de urgentiecategorie als bedoeld in het eerste lid onder f, wordt de aanvraag om advies voorgelegd aan een onafhankelijke deskundige adviseur.

Artikel 7. Inhoud urgentieverklaring

1. De urgentieverklaring vermeldt:
   a. welke urgentiecategorie, als bedoeld in artikel 6 van toepassing is;
   b. de van toepassing zijnde procedure van directe bemiddeling dan wel voorrang.

2. De urgentieverklaring van de urgentiecategorieën a, b en c geeft recht op een huisvestingsvergunning voor een woning die door directe bemiddeling van het college door een woningcorporatie aan de woningzoekende wordt aangeboden.
3. De urgentieverklaring van de urgentiecategorieën d, e en f geeft gedurende zes maanden na de datum van afgifte recht op het bij voorrang verkrijgen van een huisvestingsvergunning voor woonruimte in de gemeente Nijkerk, die door de samenwerkende woningcorporaties wordt aangeboden via het aanbodmodel van de onder de naam Eemvallei samenwerkende woningcorporaties.

Artikel 8. Intrekken of wijzigen indeling in een urgentiecategorie

1. Het college kan een urgentieverklaring intrekken als de woningzoekende:
   a. niet langer als woningzoekende als bedoeld in artikel 5, eerste lid, is aan te merken;
   b. bij zijn aanvraag gegevens heeft verstrekt waarvan hij wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat deze onjuist of onvolledig waren, of
   c. een aanbod voor een passende woning heeft geweigerd.

2. Een woningzoekende kan, al dan niet op zijn verzoek, in een andere urgentiecategorie worden ingedeeld als gewijzigde omstandigheden daartoe aanleiding geven.
3. Een urgentieverklaring vervalt als de indeling in een urgentiecategorie vervalt of als de woningzoekende in een andere urgentiecategorie wordt ingedeeld.
4. Als de woningzoekende in een andere urgentiecategorie wordt ingedeeld, wordt aan hem een nieuwe urgentieverklaring verleend.

Artikel 9. Rangorde woningzoekenden

1. Een vrijkomende woning als bedoeld in artikel 2, eerste lid, wordt toegewezen aan een woningzoekende die beschikt over een urgentieverklaring met betrekking tot urgentiecategorie a, b of c, als bedoeld in artikel 6.
2. Zijn er bij de toepassing van het eerste lid meerdere gegadigden voor dezelfde woning, dan wordt de woning toegewezen aan de woningzoekende met de oudste urgentieverklaring.
3. Als het eerste lid niet van toepassing is, wordt een vrijkomende woning als bedoeld in artikel 2, eerste lid, toegewezen aan een woningzoekenden die beschikt over een urgentieverklaring met betrekking tot urgentiecategorie d, e of f, als bedoeld in artikel 6.
4. Zijn er bij de toepassing van het derde lid meerdere gegadigden voor dezelfde woning, dan wordt de woning toegewezen aan de woningzoekende met de oudste, op het moment van aanmelding voor de betreffende woning nog geldende, urgentieverklaring.

Paragraaf 4. Slotbepalingen

Artikel 10. Hardheidsclausule

Het college is bevoegd in gevallen waarin toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt, ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening. Het belang van een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte staat daarbij voorop.

Artikel 11. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening wordt bekendgemaakt in het elektronisch gemeenteblad en treedt in werking op 1 oktober 2015.
2. Deze verordening vervalt op 1 oktober 2019.
3. Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening 2015.

Vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Nijkerk d.d. 24 september 2015,
de griffier, de heer O. VAN KOLCK.
de voorzitter, de heer mr. drs. G.D. RENKEMA.

TOELICHTING

ALGEMEEN

Uitgangspunten Huisvestingswet 2014
De Huisvestingswet 2014 (hierna: wet) biedt gemeenten het (uitputtende) instrumentarium in te grijpen in de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woningvoorraad. Gebruikmaken van dit instrumentarium – door een huisvestingsverordening vast te stellen – is niet vanzelfsprekend en dient periodiek onderbouwd en getoetst te worden.

Het uitgangspunt van de wet is de vrijheid van vestiging. Iedereen die rechtmatig in Nederland verblijft, heeft het recht om zich vrijelijk te verplaatsen en te vestigen. Dit grondrecht kan alleen worden beperkt indien noodzakelijk voor het algemeen belang in een democratische samenleving. Dat belang kan volgens de wet gelegen zijn in het tegengaan van de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte. Als hier aantoonbaar sprake van is – en als het instrumentarium van de wet geschikt en proportioneel is om die effecten te bestrijden – kunnen gemeenten verdelingsregels stellen. Het bestaan van schaarste op zich is onvoldoende reden om van de wet gebruik te maken: er moet tevens sprake zijn van verdringing van kwetsbare groepen, als gevolg van die schaarste.

De wet biedt verder de mogelijkheid om een urgentieregeling op te stellen, ook wanneer geen sprake is van schaarste aan goedkope woonruimte (artikel 12 van de wet). Ook zonder schaarste kan immers behoefte bestaan om sommige woningzoekenden met voorrang te kunnen huisvesten. In een huisvestingsverordening kan bepaald worden dat voor een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden waarvoor de voorziening in de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk is.

Uitgangspunten urgentieregeling
De eigen verantwoordelijkheid van een woningzoekende staat voorop. Hij of zij bepaalt zelf om al dan niet te willen verhuizen en naar welke woonruimte in welke buurt binnen welke gemeente door te reageren op woonruimten via het aanbodmodel van de regionaal samenwerkende woningcorporaties op de website www.woningneteemvallei.nl. Om aan de grote vraag te kunnen voldoen, moeten zoveel mogelijk woningen in dit woonruimteverdeelsysteem beschikbaar komen voor alle woningzoekenden. Dit systeem werkt goed en rechtvaardig als er zo weinig mogelijk uitzonderingen worden gemaakt. In geval van urgentie wordt wel een uitzondering gemaakt. De urgentieregeling is bedoeld voor huishoudens die vallen onder een van de in de verordening gemelde urgentiecategorieën.

Op grond van de wet moeten in ieder geval de volgende urgentiecategorieën worden opgenomen: (a) woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang voor personen die hun woning hebben moeten verlaten in verband met relationele problemen of geweld, (b) woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen en (c) statushouders. Naast deze drie verplichte urgentiecategorieën zijn gemeenten vrij om urgentiecategorieën te bepalen. De gemeente Nijkerk maakt van deze mogelijkheid gebruik. In de verordening zijn drie urgentiecategorieën (d, e en f) toegevoegd. Bij de laatste categorie wordt bij een aanvraag van een urgentieverklaring meegewogen of er een acute noodzaak is om binnen een jaar te verhuizen, of de noodsituatie is ontstaan buiten eigen schuld en niet kon worden voorzien, of er sprake is van een meervoudige problematiek, welke een directe relatie heeft met de huidige woonsituatie en of de woningzoekende eerst aantoonbaar zelf naar een oplossing heeft gezocht. De individuele situatie van de aanvrager is uitgangspunt voor de beoordeling van de urgentieaanvraag.

Ter verduidelijking worden hieronder een aantal voorbeelden gegeven van omstandigheden, waarbij de aanvrager in het algemeen niet in aanmerking komt voor een urgentie:
1. Als de woonnoodsituatie geheel of ten dele te wijten is aan de aanvrager zelf;
2. Bij echtscheiding of beëindiging van een andere samenlevingsvorm;
3. Bij inwoning, zoals het inwonen, ook als gezin, bij ouders, op kamers of op een niet zelfstandige etage;
4. Bij hinder van de buren (bijv. aantoonbare geluidsoverlast);
5. Bij burenruzie;
6. Bij moeilijke thuissituaties of generatieconflicten (ouders-kinderen);
7. Bij gezinsvorming (zwangerschap);
8. Bij gezinshereniging;
9. Bij het werken in onregelmatige diensten en het wonen in een luidruchtige omgeving, waardoor het slapen wordt bemoeilijkt;
10. Bij vrijwillige verkoop van de eigen woning, of in geval van kind, bij vrijwillige verkoop door ouders;
11. Als de aanvrager het huis te groot (of te klein) vindt of de tuin te bewerkelijk vindt;

12. Als de aanvrager in een andere wijk wil wonen vanwege familiehulp;
13. Als de aanvrager dichter bij winkels, bus, ziekenhuis o.i.d. wil wonen;
14. Als de aanvrager problemen heeft in algemene zin met flatbewoning;
15. Bij terugkeer vanuit het buitenland;
16. Als de aanvrager reeds gedurende een lange periode op andere woonruimte wacht;
17. Als de aanvrager heimwee heeft.

In de Huisvestingsverordening 2015 worden geen regels gesteld aan de woonruimteverdeling of aan de samenstelling van de woningvoorraad. Of er sprake is van schaarste en of er als gevolg van die schaarste sprake is van verdringing van groepen woningzoekenden is (nog) niet te onderbouwen. In de Huisvestingsverordening 2015 is een urgentieregeling opgenomen. Deze is aangescherpt ten opzichte van de urgentieregeling in de Huisvestingsverordening 2014.

ARTIKELSGEWIJS
In deze artikelsgewijze toelichting van de Huisvestingsverordening 2015 worden enkel die bepalingen dienadere toelichting behoeven behandeld.

Artikel 1. Begripsbepalingen
Het aantal definities van artikel 1 is beperkt aangezien de wet (in artikel 1) al een groot aantal definities kent die ook bindend zijn voor deze verordening. Voor de duidelijkheid zi jn een aantal belangrijke wettelijke definities hieronder weergegeven:

a. *huishoudinkomen:* gezamenlijke verzamelinkomens als bedoeld in artikel 2.3 van de Wet op de inkomstenbelasting 2001 van de aanvragers van een huisvestingsvergunning voor een bij huisvestingsverordening aangewezen woonruimte, met uitzondering van kinderen in de zin van artikel 4 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen, met dien verstande dat in het eerste lid van dat artikel voor «belanghebbende» telkens wordt gelezen «aanvrager»;
b. *huisvestingsvergunning:* vergunning als bedoeld in artikel 8, eerste lid;
c. *toegelaten instelling:* instelling als bedoeld in artikel 70 van de Woningwet;
d. *vergunninghouder:* vreemdeling die in Nederland een verblijfsvergunning asiel voor bepaalde tijd heeft aangevraagd en als gevolg daarvan een verblijfsvergunning heeft ontvangen als bedoeld in artikel 8, onderdeel a, b, c, of d, van de Vreemdelingenwet 2000;
e. *woonruimte:* besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden. Onder woonruimten vallen in beginsel ook woonschepen en woonwagens. Omdat deze in de regel in eigendom van de bewoners zijn, vallen ze niet veelal onder bereik van de huisvestingsvergunning. Ligplaatsen voor woonschepen en standplaatsen voor woonwagens worden in de regel wel verhuurd, maar deze vallen niet onder de definitie van woonruimte.

Bij de definitie van mantelzorg in de verordening is aangesloten bij de definitie in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015, die luidt:

- *mantelzorg:* hulp ten behoeve van zelfredzaamheid, participatie, beschermd wonen opvang, jeugdhulp, het opvoeden en opgroeien van jeugdigen en zorg en overige diensten als bedoeld in de Zorgverzekeringswet, die rechtstreeks voortvloeit uit een tussen personen bestaande sociale relatie en niet wordt verleend in het kader van een hulpverlenend beroep.

Artikel 2. Aanwijzing categorie woningen
Deze bepaling is een uitwerking van artikel 11 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad In de huisvestingsverordening kan bepalen dat voor een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte in verband met de aard, grootte of prijs van die woonruimte bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden uit een van de urgentiecategorieën waarvoor de voorziening in de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk is.

Artikel 3. Vergunningplicht
Deze bepaling is een uitwerking van artikel 7 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening categorieën goedkope woonruimte kan aanwijzen die niet voor bewoning in gebruik mogen worden genomen of gegeven als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend. Ook wanneer alleen de urgentie wordt geregeld, geldt deze vergunningplicht.
Om ongewenste regeldruk te voorkomen geldt deze vergunningplicht alleen voor woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens in bezit van corporaties en alleen in die gevallen dat met toepassing van urgentie een woning wordt toegewezen.

Artikel 4. Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning
Deze bepaling is een uitwerking van artikel 5 van de wet. Daarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening regels stelt over de wijze van aanvragen van vergunningen en de gegevens die door de aanvrager worden verstrekt bij de aanvraag van een vergunning. De onder a genoemde

gegevens met betrekking tot leeftijd, nationaliteit en, indien van toepassing, verblijfstitel zijn noodzakelijk in verband met de wettelijke eisen van artikel 10, tweede lid, van de wet.

Artikel 5. Aanvraag urgentieverklaring
Deze bepaling is een uitwerking van artikel 13 lid 2 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening regels stelt over de wijze waarop woningzoekenden kunnen verzoeken om indeling in een urgentiecategorie. Gemotiveerd dient te worden: de aard van de persoonlijke problematiek, de relatie van deze problematiek met de huidige woonsituatie en de argumentatie op grond waarvan verhuizing op korte termijn absoluut noodzakelijk is.

Artikel 6. Urgentiecategorieën
Deze bepaling is een uitwerking van artikel 13 lid 1 van de wet, waarin is bepaald dat burgemeester en wethouders beslissen over de indeling van woningzoekenden in de urgentiecategorieën. Op grond van de wet (artikel 12 lid 3) zijn de eerste drie urgentiecategorieën opgenomen: (a) woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang voor personen die hun woning hebben moeten verlaten in verband met relationele problemen of geweld, (b) woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen en (c) statushouders. Er is voor gekozen aanvullende voorwaarden ten aanzien van de mantelzorg te stellen, gezien niet iedere mantelzorg ontvanger of verlener onder urgent behoeft te vallen. De urgentiecategorieën d, e en f zijn toegevoegd.
Omdat niet alle situaties kunnen worden benoemd, biedt sub f de ruimte om ook in andere niet specifiek genoemde situaties urgentie toe te kennen. Het moet gaan om een combinatie van de in sub f gemelde situaties, waarbij het in ieder geval zo moet zijn dat de noodsituatie is ontstaan buiten eigen schuld en niet kon worden voorzien, dat er sprake is van een meervoudige problematiek welke een directe relatie heeft met de huidige woonsituatie en dat de woningzoekende eerst aantoonbaar zelf naar een oplossing heeft gezocht. Gelet op de krappe huurwoningmarkt en de belangen van andere woningzoekenden bij een rechtvaardige verdeling van de beschikbare woningen, zal in elk individueel geval moeten worden afgewogen of de situatie voor de aanvrager zodanig ernstig is dat urgentie moet worden toegekend.
Er is sprake van urgentie, wanneer een woningzoekende niet in staat is binnen een jaar zelfstandige woonruimte te bemachtigen terwijl dit wel noodzakelijk is om de meervoudige problematiek op te lossen.
Voordat het college en besluit neemt op een aanvraag om een urgentieverklaring voor de urgentiecategorie als bedoeld onder f, wordt de aanvraag om advies voorgelegd aan een onafhankelijk deskundig adviseur.

Artikel 9. Rangorde woningzoekenden
In deze bepaling is in aansluiting op de voorrangsregels van deze verordening een rangorde voor toewijzing van woonruimte gegeven voor de gevallen waarin er meer dan een gegadigde is voor een bepaalde woonruimte.

Artikel 10. Hardheidsclausule
De verordening geeft een kader voor met name de beoordeling van aanvragen om urgenties. Het kan voorkomen dat de toepassing van de regels de doelstelling van het toekennen van urgenties, namelijk het oplossen van een woonnoodsituatie, in de weg staat. In deze individuele gevallen kan het college alsnog urgentie toekennen.

Artikel 11. Inwerkingtreding
In artikel 51, tweede lid, van de wet is geregeld dat de verordening op grond van de (oude) Huisvestingswet zes maanden na de inwerkingtreding van de wet vervalt, dus op 1 juli 2015.

Uit artikel 4, eerste lid, van de wet volgt dat de verordening een looptijd mag hebben van ten hoogste vier jaar. Het eventueel verlengen van de werkingsduur van de verordening voor de periode na 1 oktober 2019 vraagt een nieuwe afweging door de raad. Als er voldoende argumenten zijn om tot verlenging over te gaan, kan het tweede lid van artikel 11 worden aangepast door de datum te wijzigen in uiterlijk 1 oktober 2023. Ook het vaststellen van een nieuwe verordening met nieuwe urgentie- dan wel toewijzingscriteria behoort steeds tot de mogelijkheden.